



РЕПУБЛИКА СРБИЈА-АП ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА ПЕЋИНЦИ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам
и имовинско правне послове

Број: ROP-PEC-30272-LOCH-5/2023

Заводни број: 353/2023-71

Дана: 04.12.2023. године

П Е Ћ И Н Ц И

Одељење за урбанизам и имовинско правне послове, на основу чл. 19 Одлуке о организацији општинске управе (“Сл. лист општина Срема”, бр. 3/2016), члана 53 Закона о планирању и изградњи („Сл. Гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010, 24/2011, 121/2012, 42/2013, 50/2013, 98/2013, 132/2014, 145/2014, 83/2019, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. Гласник РС“, бр. 96/2023), Уредбе о локацијским условима („Сл. Гласник РС“, бр. 87/2023) и планског основа **Плана детаљне регулације радне зоне 5.1. КО Шимановци** („Сл. лист општина Срема“, бр. 18/2010, 39/2019, 27/2020 и 28/2022), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу број 1684/85 К.О. Шимановци за изградњу

складишно-пословног објекта са пратећим објектима П+0 и П+1

1. подаци о Локацији

1. **Место:** Шимановци

2. **Број парцеле и кат. општина:** 1684/85 К.О.Шимановци

3. **Површина парцеле:** земљиште у грађевинском подручју К.О.Шимановци, површина парцеле 53.721,00 м²

4. **Категорија и класа објекта:**

- Категорија В, класификациона ознака 125222 - Специјализована складишта затворена с најмање три стране зидовима или преградама преко 1.500 м² или П+1 (90,46%),
- Категорија В, класификациона ознака 122012 - Зграде које се употребљавају у пословне сврхе, за административне и управне сврхе (банке, поште, пословне зграде локалне управе и државних тела и др.) преко 400 м² или П+2 (9,54%),
- Категорија Б, класификациона ознака 127420 – Остале зграде, другде неklasификоване – контролна станица са надстрешницом (100,00%).

5. **Намена објекта и спратност:**

- **Објекат бр. 1** – складишно-пословни објекат (складишни простор П+0 и пословни део П+1)
- **Објекат бр. 2** – контролна станица са надстрешницом П+0
 6. **Врста радова:** изградња
 7. **Бруто површина објеката:**
- **Објекат бр. 1** - складишно-пословни објекат 27.948,65м²
- **Објекат бр. 2** – контролна станица са надстрешницом 53,49м²
- **Интерна саобраћајница са тротоарима** – 17.487,71м²
 8. **Постојећи објекти:** нема постојећих објеката на предметној парцели
 9. **Комунална опремљеност:** вода, струја, пут
 10. **Апсолутна кота терена:** 75,88-76,68 мнв
 11. **Степен сеизмичности (MCS):** 6-7° MCS

2. правила грађења

Основ за израду Локацијских услова је **План детаљне регулације радне зоне 5.1. КО Шимановци („Сл.лист општина Срема“, бр. 18/2010, 39/2019, 27/2020 и 28/2022)**. Предметна катастарска парцела број 1684/85 К.О.Шимановци налази се у грађевинском подручју, у радној зони 5.1 Шимановци, у блоку IV.2.

1. **Врста радова** (грађење, реконструкција, доградња, друго): **изградња**
 2. **Намена објеката:**
- **Објекат бр. 1** – складишно-пословни објекат
 - **Објекат бр. 2** – контролна станица са надстрешницом
3. **Грађевинске линије:** Најмања удаљеност објекта до бочне границе парцеле је 1/4 висине објекта до венца, али не мање од 4,0 m. Најмања удаљеност објекта до задње границе парцеле је 6,0 m, уз обезбеђено одстојање до објекта на суседној парцели од 1/2 висине вишег објекта (висина објекта од венца). На истој грађевинској парцели, међусобно удаљење објеката (где није потребно обезбедити одговарајуће осунчање) износи минимално 8,0 m. Најмања удаљеност предње грађевинске линије је 6,0m од регулационе линије. Положај објеката у свему прилагодити текстуалном делу локацијских услова као и приложеном графичком прилогу.
 4. **Највећи дозвољени индекс заузетости:** Највећи дозвољени индекс заузетости на парцели је 75%.
 5. **Највећа дозвољена спратност објекта:** Највећа дозвољена спратност објеката је П+5 а тражена спратност планираних објеката је П+0 и П+1.
 6. **Остале зграде на парцели** (положај, намена, број, спратност): На парцели се могу градити помоћни објекти у функцији главног објекта (портирнице, чуварске и вагарске кућице, гараже, оставе, магацини, надстрешнице и објекти за машине и возила, колске ваге, типске трафостанице, објекти за смештај електронске комуникационе опреме, котларнице, водонепропусне септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу), бунари, ограде и сл. Максимална спратност помоћних објекта је П+0 (приземље).

7. **Најмања дозвољена удаљеност објеката (на парцели):** На истој грађевинској парцели, међусобно удаљење објеката (где није потребно обезбедити одговарајуће осунчање) износи минимално 8,0 m.
8. **Смештај возила (на сопственој парцели-на отвореном или у гаражама, на јавном простору):** на сопственој парцели на интерним паркинг или манипулативним површинама. За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор (за путничко возило најмање 2,5 x 5,0m а за теретно возило најмање 3,0 x 6,0m, односно у зависности од величине возила) - Технички услови ЈКП „Путеви општине Пећинци“, број ROP-PEC-30272-LOCH-2-NPAP-8/2023 од 20.10.2023. године. Идејним решењем је предвиђена изградња 68 паркинг места за теретна возила, 76 паркинг места за аутомобиле од чега је 8 паркинг места за инвалиде.
9. **Приступ објекту (колски, пешачки и сл):** Прикључење складишно-пословног објекта на кат. парцели број 1684/85 К.О.Шимановци на јавни пут обезбедити преко прилазног пута на саобраћајницу 9-9 у радној зони 5.1 у К.О.Шимановци. Минимална ширина колског прилазног пута износи 4м, максимална 8м а најмањи унутрашњи радијус кривине пројектовати тако да се омогући пролазак меродавног возила. Такође, обезбедити приступ парцели за пешаке минималне ширине 1,5м - Технички услови ЈКП „Путеви општине Пећинци“, број ROP-PEC-30272-LOCH-2-NPAP-8/2023 од 20.10.2023. године.
10. **Приступ за хендикепирана лица:** према прописима и потребама инвеститора, а у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015).
11. **Коте објеката:**

Објекат бр. 1: кота слемена 14,10м

Објекат бр. 2: кота слемена 5,30м

12. **Архитектонска обрада:** Приликом пројектовања објеката поштовати принцип да се различитим архитектонским формама за све објекте у овим зонама постигне индивидуалност и препознатљивост, а да се при томе оствари складно уклопљена целина.
13. **Обрада слободних површина и зеленило:** Минимална површина под зеленилом је 20%.
14. **Противпожарна заштита:** Пројектовати објекат према условима противпожарне заштите у складу са условима МУП РС, Сектор за ванредне ситуација, Одељење за ванредне ситуација у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту, број 217-8832/23 од 12.10.2023. године.
15. **Заштита околине:** Израдом техничке документације испројектовати решења која ће у потпуности задовољити све критеријуме прописане законима и прописима у области заштите животне средине. Најефикаснији начин да се сачува животна средина подразумева предузимање

одговарајућих мера техничке заштите, уградњу одговарајуће опреме, редовне прегледе и одржавање опреме и инсталација, адекватан степен обучености радника и спровођење свих мера заштите животне средине и личне заштите у току редовног рада. У свему се придржавати Мишљења Одељења за привреду, ЛЕР, заштиту животне средине и инспекцијске послове број ROP-PEC-30272-LOCH-2-HPAP-4/2023 од 20.10.2023. године.

16. **Услови за обезбеђење сигурности суседних грађевина:** Изградњом према свим законским прописима и правилима, као и овим условима. Изградњом новог објекта не сме се на било који начин угрозити суседни објекти на суседним парцелама (у статичком смислу и по питању намена које делују угрожавајуће на постојеће објекте).
17. **Депонованье и евакуација отпада:** Инвеститор је дужан да на парцели на којој се гради објекат, одреди и обезбеди локацију на којој ће се поставити посуде за одлагање комуналног отпада. Локација мора да има прилазни пут и мора се обезбедити несметан прилаз комуналном возилу пружаоца услуге. Посуде које инвеститор треба да обезбеди су контејнери за комунални отпад запремине 1,1м³, а све према условима ЈКП "Сава" Пећинци, број 423 од 24.10.2023. године.
18. **Енергетска ефикасност:** Ради повећања енергетске ефикасности, приликом пројектовања, водити рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објеката. Објекти високоградње морају бити пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства. Саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе је Елаборат енергетске ефикасности, израђен у складу са Правилником о енергетској ефикасности („Сл. гласник РС”, бр. 61/2011).
19. **Ограђивање комплекса:** Грађевинске парцеле за индустријске/привредне, радне/пословне објекте, складишта и слично, могу се ограђивати зиданом оградом, висине до 2,20 m.
20. **Мере заштите непокретних споменика културе и природе:** На предметној локацији нема објеката или споменика природе и културе који уживају посебну заштиту Завода за заштиту споменика природе и Завода за заштиту споменика културе. Уколико се приликом извођења радова наиђе на археолошки објекат, радове прилагодити Законима из ове области и предузети све неопходне техничке мере за заштиту локалитета.

3. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

1. **Прикључак на водоводну мрежу:** У свему се придржавати техничких услова издатих од стране ЈКП „Водовод и Канализација“ Пећинци, број 3-150 од 20.10.2023. године.
2. **Прикључак на канализациону мрежу:** У свему придржавати техничких услова издатих од стране ЈКП „Водовод и Канализација“ Пећинци, број 3-150 од 20.10.2023. године.
3. **Прикључак на атмосферску канализацију:** У свему се придржавати Водних услова издатих од стране ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, број П-1158/5-23 од 26.10.2023. године.
4. **Прикључак на електроенергетску мрежу:** У свему се придржавати услова за пројектовање и прикључење издатих од стране

"Електродистрибуција Србије", "Електродистрибуција Рума", Рума, број 2540400-Д-07.17.-499754/2-23 од 23.11.2023. године.

5. **Прикључак на саобраћајну инфраструктуру:** У свему се придржавати техничких услова издатих од стране ЈКП "Путеви општине Пећинци", број ROP-PEC-30272-LOCH-2-NPAP-8/2023 од 20.10.2023. године.

6. **Прикључак на телекомуникациону мрежу:** У свему се придржавати техничких услова издатих од стране А.Д. „Телеком Србија“ Београд, број Д210-443287/1-2023 од 13.10.2023. године

9. ОСТАЛИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

1. **Заштита од елементарних непогода (сеизмички услови):** Објекат мора бити категоризован и изведен у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Сл. лист СФРЈ” бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90). Заштиту од удара грома остварити изградњом громобранских инсталација. Посебну пажњу водити о њеном правилном уземљењу и распореду у простору, како би се обезбедили сви делови насеља.

2. **Услови у погледу мера заштите од пожара:** У свему се придржавати услова у погледу мера заштите од пожара издатих од стране МУП РС, Сектор за ванредне ситуација, Одељење за ванредне ситуација у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту, број 217-8832/23 од 12.10.2023. године.

3. **Услови ЈКП „Сава“ Пећинци:** У свему се придржавати техничких услова ЈКП "Сава" Пећинци, број 423 од 24.10.2023. године.

4. **Водни услови:** У свему се придржавати водних услова издатих од стране ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, број II-1158/5-23 од 26.10.2023. године.

5. **Мишљење о процени утицаја на животну средину:** У свему се придржавати мишљења Одељења за привреду, ЛЕР, заштиту животне средине и инспекцијске послове број ROP-PEC-30272-LOCH-2-NPAP-4/2023 од 20.10.2023. године.

10. САДРЖАЈ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

1. **Техничку документацију израдити:** Према Правилнику о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Сл. гласник РС", бр. 96/2023).

11. УСЛОВИ И САГЛАСНОСТИ ИМАЛАЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА

Услови за пројектовање и прикључење од надлежних ималаца јавних овлашћења:

1. МУП РС, Сектор за ванредне ситуација, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту, број 217-8832/23 од 12.10.2023. године.

2. Одељење за привреду, ЛЕР, заштиту животне средине и инспекцијске послове, број ROP-PEC-30272-LOCH-2-NPAP-4/2023 од 20.10.2023. године.

3. "Електродистрибуција Србије", "Електродистрибуција Рума", Рума, број 2540400-Д-07.17.-499754/2-23 од 23.11.2023. године.

4. ЈКП "Путеви општине Пећинци", број ROP-PEC-30272-LOCH-2-NPAP-8/2023 од 20.10.2023. године.

5. ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, број П-1158/5-23 од 26.10.2023. године.
6. ЈКП "Сава" Пећинци, број 423 од 24.10.2023. године.
7. ЈКП „Водовод и Канализација“ Пећинци, број 3-150 од 20.10.2023. године.
8. А.Д. „Телеком Србија“ Београд, број Д210-443287/1-2023 од 13.10.2023. године.

9. ОГРАНИЧЕЊА

Идејно решење број 03/09-2023 од септембра 2023. године урађено од стране Бироа за пројектовање и надзор Данијела Мишковић ПР, Београд, ул. Кајмакчаланска бр. 6, главни пројектант Зоран Мрваљевић, дипл.инж.арх. број лиценце 300 Е441 07, у складу је са Планом детаљне регулације радне зоне 5.1. КО Шимановци („Сл. лист општина Срема“, бр. 18/2010, 39/2019, 27/2020 и 28/2022) и саставни је део ових локацијских услова.

Напомена: Услови за пројектовање и прикључење од ималаца јавних овлашћења су саставни део локацијских услова и прилажу се уз њих.

Према УП МЗ Шимановци из 1990. године, предметна катастарска парцела број 1684/85 К.О. Шимановци није била у обухвату грађевинског реона насеља Шимановци тј. пре 15. јула 1992. године, односно до дана ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту („Сл.гласник РС“, бр. 49/92).

Локацијски услови су основ за израду Пројекта за грађевинску дозволу (ПГД).

Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Инвеститор је у обавези да поднесе захтев за одлучивање о потреби процене утицаја код Одељења за привреду, ЛЕР, заштиту животне средине и инспекцијске послове.

Накнада стварних трошкова износи 1.958.010,20 динара на основу Одлуке о општинским административним таксама („Службени лист општина Срема“, број 27/15, 28/20, 40/20 и 35/22). Накнаду стварних трошкова надлежном органу за израду локацијских услова уплатити на рачун број: 840-742251843-73 модел 97, позив на број 96-227, са означањем сврхе дознаке: "уплата накнаде стварних трошкова за издавање локацијских услова". **Доказ о уплати горе наведене накнаде стварних трошкова приложити приликом подношења захтева за издавање грађевинске дозволе.**

УПУТСТВО О ПРАВНОМ ЛЕКУ:

На издате локацијске услове може се поднети приговор Општинском већу општине Пећинци у року од 3 дана од дана достављања локацијских услова, а преко Одељења за урбанизам и имовинско правне послове општинске управе општине Пећинци.

У прилогу достављамо:

- Графички прилог – основни параметри за изградњу (грађевинске и регулационе линије),
- Услови за пројектовање и прикључење ималаца јавних овлашћења.

Доставити:

- Подносиоцу захтева,
- Архиви,
- Имаоцима јавних овлашћења.

Обрађивач

Начелник одељења

Маша Миличевић, дипл.пр.планер

Александра Вучић, дипл.инж.арх.